

Meglerfirma	Tinholt Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	201250190
Adresse	Hesselbergs gate 1 C		
Postnr.	0555	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år og 3 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ida Solhaug	Etternavn	Lyby

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Badet er totalrenovert

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Vann og avløp: Norsk rørservice. Elektrisk: Elfag expert. Membran: Moen membran

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Hele badet ble pusset opp i 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn Moen membran

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det ble lagt sveisemembran på gulv, og veggene ble lagt med våtromsplater og smøremembran

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Rørlegger, elektrikker og membran

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Før badet ble pusset opp har det vært en lekkasje. Alt av vann og avløpsrør ble byttet etter dette og gjort av Norsk Rørservice.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Norsk Rørservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det ble satt inn fordelerskap på bad og alle vannrør, sluk og avløpsrør ble byttet.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Tilstandsrapport

Hesselbergs gate 1 C, 0555 OSLO
Borettslagsleilighet (i blokk):
986 235 450 / 13

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

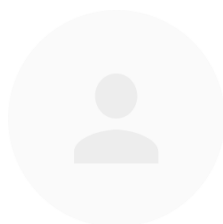
OPPDRAKSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggt tekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849



Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befæring og oppdragsinfo

Befæringsdato

15. mai 2025

Til stede

Selger/eier
Befæringen er foretatt med utlånt nøkkel

Takstingeniør
Martin Sjønnesen

Tilgjengelighet

Boligen var møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring

Fremvist, datert 21.05.2025.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har på sikt behov for modernisering.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1894. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebbyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i granitt. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i tre. Trapper i tre og stål. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peisovn. Varmekabler i bad og entré.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller.
Tomteareal	590.7 m²
Hjemmelshaver	HESELBERGSGATE 1 BORETTSLAG
Eier adkomstdokumenter	Ida Solhaug Lyby

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2025	Diverse el-arbeid.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Nytt røropplegg i leiligheten.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2025	Malt overflater.	Egeninnsats ▾	Ikke aktuelt ▾
2025	Flislagt gulv i entré og vegg-til-vegg teppe i soverom.	Egeninnsats ▾	Ikke aktuelt ▾
2025	Nytt kjøkken.	Egeninnsats ▾	Ikke aktuelt ▾
2025	Pusset opp bad. (Membran, el og rør er gjort av fagfolk, øvrig er gjort som egeninnsats).	Håndverker ▾	Fremvist ▾

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Originale plantegninger er fremvist, men det er avvik fra disse:

- Kjøkkenet er flyttet ut i stuen.
- Etablert bad i deler av soverom.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier.

Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja. Dørbladet tar i karmen og har behov for justering.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1990.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg inndører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 3

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 20 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 31 mm.

Vurdering

TG 3: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm vurderes som tilstandsgrad 3. I dette tilfellet har etasjeskiller skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1 ▾

Vegg-til-vegg teppe i et soverom.
Fliser i entré.
Heltre gulvbord for øvrig.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje.
Merk stedvis knirk.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1 ▾

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

Normal slitasje.
Overflater er nylig vedlikeholdt.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1 ▾

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 3,02 meter.

Vurdering

Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe og ildsted

Overflater pipe og ildsted

TG IU ▾

Pusset og malt teglsteinspipe.

Peisovn i stuen.

Vurdering

Pipen og ildstedet er ikke tilstandsvurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1 -

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet, bak speilet.
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?

Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?

Nei.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettets er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG IU -

Varmtvannsbereder er montert over himling i bad.

Er berederen lekkasjesikret?

Ukjent, da det ikke er inspeksjonsmuligheter.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?

Ukjent, da det ikke er inspeksjonsmuligheter.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?

Ukjent, da det ikke er inspeksjonsmuligheter.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Ukjent, da det ikke er inspeksjonsmuligheter.

Vurdering

Bereeder er ikke vurdert da den er plassert over himling i badet, uten noen inspeksjonsmuligheter.

Ved service eller skifte av bereder må deler av himling rives/demonteres.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekk fra bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2025.
Produsent: HTH.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering

Innredningen er av nyere dato, med lite tegn på bruksslitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge eier pusset opp i 2025.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist dokumentasjon på legging av membran, utførelse av rørlegger og erklæring fra elektriker.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltaking

TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?

Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under en flis ved toalettet. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Veggfestet klosett med innebygget sistene.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Anlegget er betydelig oppgradert i 2024/2025. Merk at det kan være enkelte ledninger/kabler som er eldre.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider utført i 2024:

- Kurs til platetopp.
- Stikk og lys soverom 1 og 2.
- Stikk på kjøkkenet ved tak og over kjøkkenbenk.
- Kobling sikringsskapet.
- Stikk i entré (på vegg).
- Koblet opp plejd.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.

Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll da det kan være enkelte eldre komponenter.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		3		
2. etasje	44			
Sum	44	3		
Totalt bruksareal	47			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
2. etasje	Bad, entré, to soverom og stue/kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	44		Bad, entré, to soverom og stue/kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Teppet, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklet, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.05.2025.

Boligselskap: 7700 Hesselbergsgate 1 Borettslag
Organisasjonsnr: 986.235.450
Andelseier: Ida Lyby
Leieobjektnr: 13
Adresse: Hesselbergs Gate 1 C, 0555 OSLO
Andelsnummer: 13
Borettsinnskudd: kr 0,—
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 76577855.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Gnr 228, bnr 465 består av 4 seksjoner (Hesselbergs gate 1 sameie). 3 stk. næringsseksjoner og 1 stk. samleseksjonsbolig som er Hesselbergsgate 1 borettslag.
- Lånenr: OBOS02-98207962252 har IN-ordning. Enkelte andelseiere har nedbetalt dette lånet og for disse andelene vil det fremkomme kr 0,- på lånet i meglerbrevet.
- Selskapet har sikringsordning.
- Selskapet har ikke husordensregler.
- Styrets e-post: maren_bangensolheim@hotmail.com
- Vaktmester driftes av Bygård Vaktmesteren AS, tlf. 31290070 / 22060450 (vaktmestersentral), e-post: post@bygardvaktmesteren.no, hjemmeside: www.bygardvaktmesteren.no.
- Nøkler og skilt bestilles hos Låsmester 1..
- Styret er opptatt av at nye andelseiere planlegger å selv bo i leiligheten og gjør oppmerksom på at styret følger borettslagloven, vedrørende bruksoverlating, strengt.
- Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.
- 25.05.2023: Lånenr: OBOS03-98208065467 er inkludert i IN-ordning. Kategori som tidligere gikk til å håndtere lånekostnader for dette lånet er satt til 0, og ny kategori for kapitalkostnader lån 2 er opprettet fom 1.8.23.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98207962252 A		1.429.008,-	5 år	12		Flyt	5,95%
* OBOS03-98208065467 A		4.109.555,-	23 år 2 md.	12		Flyt	5,95%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.792,- pr. md.

Herv:

Felleskostnader	3.066,-
TV/bredbånd	199,-
Kapitalkost. lån 2 OBOS03	1.155,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS02	4.372,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.234,-	26.800,-	18.717,-	417.921,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS02-98207962252	226.390,-	4.372,-
* OBOS03-98208065467	174.153,-	1.156,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 401.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Thor Christian Maast Hesselbergs Gate 1 D, 555 OSLO, e-post: thor.maast@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr: navn:	Selskapsnr:	Boligselskapets
Ny eier: adresse:	Fødselsdato:	Leilighetens
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7700

Hesselbergsgate 1 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. juni 2024 kl. 18:30, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innspill til sameiet
8. Valg av tillitsvalgte
9. Beboerrabatt på nye restaurant/cafeer

Med vennlig hilsen,

Styret i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Jon (styreleder)

Forslag til vedtak

Jon er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Victoria (styremedlem)

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Victoria foreslått. Som protokollvitner ble Jeanette og Maren foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Godkjenne årets resultat og årsregnskap, samt at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7700 Årsrapport med årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Styrets innstilling

Styrehonorar innstilles på kr 40 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

Sak 7

Innspill til sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvilke forslag/innspill har vi til sameiet?

Sameiet er ansvarlig for bygningen og bygningens eventuelle forbedringer.

Styrets innstilling

Ingen innstilling

Forslag til vedtak

Ingen forslag

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Alle medlemmer av dagens styret trer av på grunn av planlagt utflytning den neste tiden. Herman, fremdeles formelt en del av styret, flyttet høsten 2023.

Av den grunn trenger borettslaget et helt nytt styre.

Innstilling

Kandidat til styreleder og styremedlemmer velges. Øvrige beboere bes melde sitt kandidatur som styremedlemmer før eller under årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor Christian Maast

Lang erfaring fra styrearbeid i både borettslaget og sameiet.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingelin Bjerknes

Stort engasjement for borettslaget, og har vært beboer over lengre tid.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Beboerrabatt på nye restaurant/cafeer

Forslag fremmet av:

Jofrid Sandgren Østenstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På de forrige restaurantene i underetasjen fikk vi som bor i bygget rabatt på mat.

Ville vært fint om dette kunne videreføres til de nye (Brinner og Dumpling AS).

Forslag til vedtak

Noen tar kontakt med restaurant/cafe og spør/forhandler om dette.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Martin Vik Engh	Hesselbergs Gate 1 D
Styremedlem	Victoria Egeli	Hesselbergs Gate 1 B
Styremedlem	Herman Hessner Hille	
Styremedlem	Jeanette Hval Svendsen	Hesselbergs Gate 1 D
Varamedlem	Morten Gulbæk	Bygdøy Allé 56 C
Varamedlem	Aurora Vegsgaard Olsen	Hesselbergs Gate 1 D

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har kontor i Oslo med kontortid man-fre mellom kl. 08 og kl. 16.

Styret kan kontaktes på tlf. 98484404 eller e-post: jon.v.engh@gmail.com, men foretrekker Vibbo.no som kommunikasjonskanal.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hesselbergsgate 1 Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Hesselbergsgate 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986235450, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 465

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hesselbergsgate 1 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har avholdt fire styremøter hvor representanter fra sameiet har vært deltakende på to av dem for god informasjonsflyt og innblikk på tvers av boligselskapene.
- Et av styremedlemmene flyttet høsten 2023 og har dermed ikke vært deltager på styremøter siden utflytning. Vedkommende trer formelt ut av styret ved årsmøtet 2024.
- Inngikk avtale med OBOS om digital nøkkel til alle beboere, som vil si at alle beboere har anledning til å låse opp fellesdører fra mobilen, og kan dele nøkkeltilgang med eksterne.
- Dialog for øvrig med OBOS, beboere, styret i sameiet, næringsseksjoner i 1.etasje ifbm «vanlige» problemstillinger i et borettslag, som f.eks støynivå, rimelige tidspunkter for støy og plassering av høyttalere i to næringsseksjoner, samt utfordringer med ryddighet i bakgården og respekt for fellesarealer.
- Mottatt nabovarsel for byggeplaner i Thorvald Meyers gate 28A i 0301.
Varslet gjaldt:
 - Nytt anlegg
 - BruksendringNabovarslet ble ikke besvart.
- Det ble avholdt en vellykket dugnad i slutten av april

Fremtidige planer:

- Ingen. Eventuelle planer vil dreie seg om forbedringer på bygningen og er diskutert med sameiestyret, hvor sameiet eventuelt vil være utfører av forbedringer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Ingen

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000,- til vedlikehold som omfatter dugnad.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Lån

Hesselbergsgate 1 Borettslag har lån i OBOS-banken.

Budsjetter forutsetter siste renteøkning i OBOS-banken før jul.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8,2% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap for 2023 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Primus Dokumentnøkkelt ANSICO-MQC1U-CEGNN-SRL2N-WZFEE-85 0100

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-02 18:59:57 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplett med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnummer: AK5CO-MQC1U-CEGNH-SK0-2N-WZFE-85000

HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG ORG.NR. 986 235 450, KUNDENR. 7700

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	328 966	264 530	328 966	237 314
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	603 636	424 395	0	317 000
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	5 037 755	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -323 221	-4 893 227	0	-317 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13 -371 981	-320 839	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-87	-183 648	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-91 653	64 437	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	237 314	328 966	328 966	237 314

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	330 152	351 015
Kortsiktig gjeld	-92 838	-22 049
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	237 314	328 966

HESELBERGSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 235 450, KUNDENR. 7700

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		476 795	340 485	0	713 808
Innkrevde felleskostnader	2	1 101 590	1 204 980	0	1 032 341
Andre inntekter		0	2 511	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 578 385	1 547 976	0	1 746 149
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-2 820	0	-5 640
Styrehonorar	4	-30 000	-20 000	0	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 396	-6 418	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-57 375	-55 160	0	-61 000
Konsulenthonorar	6	-6 538	-3 770	0	-2 600
Drift og vedlikehold	7	-3 283	-514 811	0	-3 000
Forsikringer		-9 377	-9 270	0	-10 000
Kostnader sameie	18	-772 800	-578 038	0	-810 909
TV-anlegg/bredbånd*		-97 920	-53 544	0	-55 000
Andre driftskostnader	8	-37 246	-3 297	0	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 026 164	-1 247 128	0	-1 038 149
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		552 221	300 848	0	708 000
Innbetalt andel fellesgjeld		371 981	320 839	0	0
DRIFTSRESULTAT		924 202	621 687	0	708 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	31 023	18 664	0	0
Finanskostnader	10	-351 589	-215 955	0	-391 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-320 566	-197 291	0	-391 000
ÅRSRESULTAT		603 636	424 395	0	317 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		603 636	424 395		

HESELBERGSGATE 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 986 235 450, KUNDENR. 7700

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	23 757 500	23 757 500
Tomt		4 192 500	4 192 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	288 515	288 429
SUM ANLEGGSMIDLER		28 238 515	28 238 429
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		4 462	0
Andre kortsiktige fordringer	12	551	735
Driftskonto OBOS-banken		325 127	350 269
Sparekonto OBOS-banken		12	11
SUM OMLØPSMIDLER		330 152	351 015
SUM EIENDELER		28 568 667	28 589 444
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 23 * 100		2 300	2 300
Annen egenkapital	13	5 695 119	5 091 483
SUM EGENKAPITAL		5 697 419	5 093 783
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 330 210	7 025 412
Borettsinnskudd	15	16 448 200	16 448 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 778 410	23 473 612
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		652	11 502
Påløpte renter		33 144	6 759
Påløpte avdrag		25 140	0
Annen kortsiktig gjeld	16	33 902	3 788
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 838	22 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 568 667	28 589 444
Pantstillelse	17	40 748 200	40 748 200
Garantiansvar	18	28 364	37 791

*Avvik på posten «TV/Bredbånd». Reell utgift skal være 53 544,-

Oslo, 29.04.2024

Styret i Hesselbergsgate 1 Borettslag

Jon Martin Vik Engh

Victoria Egeli

Herman Hessner Hille

Jeanette Hval Svendsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	903 300
Kapitalkostnader IN lån II	150 254
Lån	144 746
TV/bredbånd	53 544
Kapitalkost.lån 1	320 717
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 841
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 983
Overført til kapitalkostnader	-476 795
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 101 590

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 396.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 538
SUM KONSULENTHONORAR	-6 538

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnader dugnader	-3 283
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 283

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 950
Andre fremmede tjenester	-32 717
Andre kontorkostnader	-154
Bank- og kortgebyr	-2 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 246

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 705
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Andre renteinntekter	29 317
SUM FINANSINNTEKTER	31 023

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-97 328
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-254 227
Andre rentekostnader	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-351 589

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	23 757 500
SUM BYGNINGER	23 757 500

Tomten ble kjøpt.

Gnr.228/bnr.465

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto-IN	551
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	551

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 381 566
Egenkapital fra IN tidligere år	1 274 768
Egenkapital fra IN 2023	371 981
Reduksjon EK fra IN	-333 196
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 695 119

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE:14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig, 2008	-3 640 090
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	377 665
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	226 230
Nedbetalt tidligere, IN	1 274 768
Nedbetalt i år, IN	0
	-1 761 427

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2022	-5 037 755
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	96 991
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	371 981
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-4 568 783
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 330 210

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-16 448 200
SUM BORETTINNSKUDD	-16 448 200

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-30 114
Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-3 788
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-33 902

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 448 200
Pantelån	6 330 210
Påløpte avdrag	25 140
Beregnete IN-forpliktelser	1 313 553
TOTALT	24 117 103

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	23 757 500
Tomt	4 192 500
TOTALT	27 950 000

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 1815/2300 deler av Sameiet Hesselbergsgate 1.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet Hesselbergsgate 1 som utgjør kr 28 364

Selskapets andel i Sameiet Hesselbergsgate 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Hesselbergsgate 1 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76577855. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost uef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.4 / 01.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Rehabilitering pipeløp	
2016 - 2016	Oppussing portrom, bakgårdshus og bakgård	
2015 - 2015	Pusset opp fasader m.m.	Båndteking av nytt tak i sink. Etterisolering av tak og nytt beslag rundt takvinduer. Rehabilitering av alle piper og gesims. Nye takrenner og avløpsrør. Utskifting av metallbeslag på sokkel. Maling av alle oppganger.
2014 - 2014	Utbedret el-anlegg	

2014 - 2014	Nytt brannvarslingsanlegg	
2009 - 2009	Montert sprinkleranlegg i kjeller	
2009 - 2009	Pusset opp inngangsparti og oppganger	
2009 - 2009	Montert brannsikre dører	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 7700 Selskapsnavn: Hesselbergsgate 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Hesselbergsgate 1 Borettslag

Organisasjonsnummer: 986235450

Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:30, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Jon (styreleder)

Forslag til vedtak:

Jon er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Victoria (styremedlem)

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Victoria foreslått. Som protokollvitner ble Jeanette og Maren foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

HS JE JH VE

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Godkjenne årets resultat og årsregnskap, samt at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Styrets innstilling

Styrehonorar innstilles på kr 40 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

✓ Vedtatt.

7. Innspill til sameiet

Oppussing av oppganger. Det er ikke pusset opp på lang tid.

Styrets innstilling

Ingen innstilling

Forslag til vedtak:

Ingen forslag

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Alle medlemmer av dagens styret trer av på grunn av planlagt utflytning den neste tiden. Herman, fremdeles formelt en del av styret, flyttet høsten 2023.

Av den grunn trenger borettslaget et helt nytt styre.

Innstilling

Kandidat til styreleder og styremedlemmer velges. Øvrige beboere bes melde sitt kandidatur som styremedlemmer før eller under årsmøtet.

Styreleder (2 år)

MS JE JHS VE

Følgende ble valgt:
Thor Christian Maast

Følgende stilte til valg:
Thor Christian Maast

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingelin Bjerknes
Oskar Olafsson

Følgende stilte til valg:
Ingelin Bjerknes
Oskar Olafsson

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanna Flatebø
Maren Solheim

Følgende stilte til valg:
Hanna Flatebø
Maren Solheim

9. Beboerrabatt på nye restaurant/cafeer

Fremmet av: Jofrid Sandgren Østenstad

På de forrige restaurantene i underetasjen fikk vi som bor i bygget rabatt på mat.

Ville vært fint om dette kunne videreføres til de nye (Brinner og Dumpling AS).

Forslag til vedtak:

Noen tar kontakt med restaurant/cafe og spør/forhandler om dette.

✓ Vedtatt.

Jon Engh Victoria Egeli
Maren Solheim Jofrid Sandgren

VEDTEKTER FOR HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

Vedtatt 3. november 2003

Sist endret 26. juni 2018

1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Borettslagets navn

(1) Borettslagets navn er Hesselbergsgate 1 Borettslag.

1.2 Borettslagets forretningskontor

(2) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.3 Borettslagets formål

(1) Borettslagets formål skal være å skaffe andelseiere bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.

(2) Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.

2. ANDELER

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget har 23 andeler, hver pålydende NOK 100.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnader.

(3) Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utsendelsen av andeler.

3. ANDELSEIERNES RETTIGHETER

3.1 Leie av bolig

(1) Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.

(2) Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttes til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.

3.2 Medbestemmelsesrett

(1) Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamling, og har fremleggs-, tale- og stemmerett.

3.3 Bruksoverlating

(1) En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravikelige regler i borettslagslovgivningen og disse vedtektene, overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved bruksoverlating.

(2) Slik overlatelse av bruken skal søkes skriftlig til styret på forhånd, jf. borettslagsloven § 5-5. Overlatelse av bruken endrer ikke andelseiernes forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseierne skal holde styret orientert om hvordan styret skal få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen, samt gi styret nødvendig informasjon om bruksoverlatingen.

(3) Styrets godkjenning er nødvendig, og styret skal søke å fatte et vedtak så snart som mulig, og senest innen de frister loven setter for slik godkjenning, p.t. innen 1 måned. Styret må alltid ha saklig grunn for å nekte godkjenning.

(4) Korttidsutleie gjennom AirBnb e.l. anses som bruksoverlating.

(5) Utleie av bolig gjennom AirBnb e.l. er tillatt i inntil 30 dager i året. Det er et vilkår for godkjenning fra styret at man informerer styret før innflytting."

3.4 Overføring av andeler

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.

(2) De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.

(3) Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.

(4) Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelse.

4. BORETTSLAGETS ORGANER

4.1 Forholdet til borettslagslovgivningen

(1) Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmeste materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagslovgivningen. I tilfelle motstrid skal vedtektene likevel ha forrang så langt dette er tillatt etter loven.

4.2 Generalforsamling

(1) Generalforsamling er borettslagets øverste myndighet.

(2) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamling, i henhold til de regler som gjelder slik innkalling.

(3) Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:

(i) Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen.

(ii) Andre saker som henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

(4) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

4.3 Styret

(1) Styret skal lede virksomheten borettslaget bedriver i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder skal styret treffe alle beslutninger som ikke i lov, vedtekter eller i generalforsamlingens vedtak er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i samsvar med gjeldende lover og regler.

(2) Styret skal bestå av en leder og mellom to og fire andre. Styret velges i generalforsamling, lederen velges i særskilt valg. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

(3) Styret skal sørge for å avholde møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

4.4 Revisor

(1) Borettslagets revisor skal være den statsautoriserte revisor som generalforsamlingen velger.

4.5 Forretningsførsel

(1) Borettslagets firma tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

(2) Styret kan gi prokura.

5. ORDENSREGLER

5.1 Stilletid

(1) Det skal være ro og orden i tidsrommet 23:00 til 06:00 på hverdager (søndag til torsdag)

(2) Det skal være ro og orden i tidsrommet 24:00 til 08:00 i helger (fredag og lørdag).

(3) Under stilletiden skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene, herunder er det ikke tillatt å bruke vaskemaskin eller tørketrommel under stilletiden.

(4) Ved spesielle anledninger som medfører støy under stilletiden, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid i forveien.

5.2. Orden

Det skal ikke henges gjenstander i søppelrom, oppganger og utenfor boder i kjelleren. Søppelrom skal kun benyttes til følgende avfall:

- Restavfall
- Papp og papir
- Plast

5.3. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til ulempe eller sjenanse for naboer, jf. borettslagsloven § 5-11 (4). Dersom en andelseier opplever slik ulempe eller sjenanse som følge av dyrehold, skal det leveres klage til styret. Styret skal behandle klagen og vurdere om dyreholdet er i strid med vedtektene innen 1 måned fra klage mottas. Styrets vurdering kan påklages til generalforsamling, som fatter endelig avgjørelse.

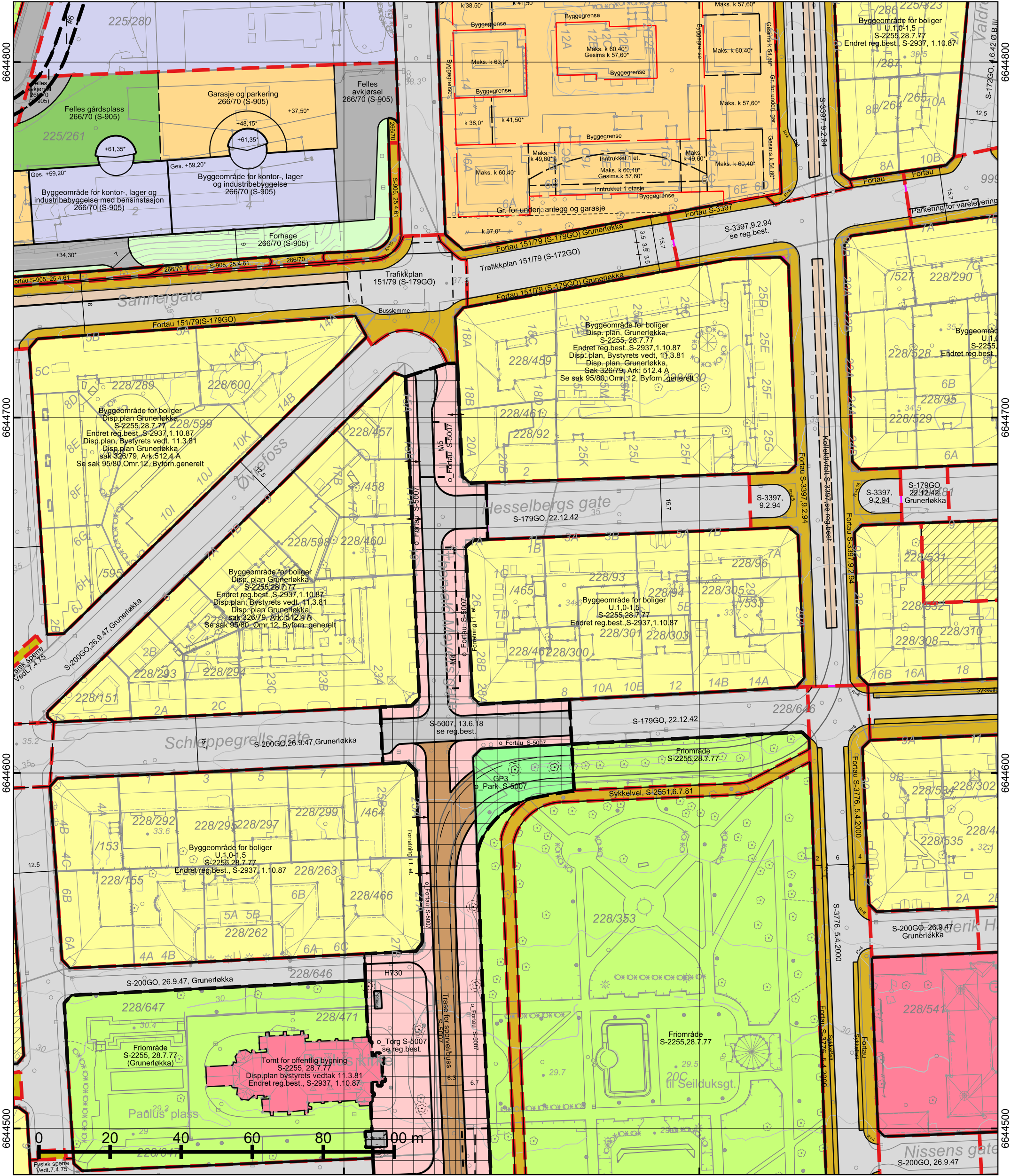
Det oppfordres til at man informerer andre beboere og styret på forhånd, for å avklare eventuelle problemstillinger ved dyrehold.

5.4 Dører og vinduer

Fellesdører og -vinduer skal til enhver tid holdes låst. Dette er branndører som også fungerer som sikkerhet mot tyveri og innbrudd.

598300

598400



598300

598400

*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143364/ 86512608

Adresse: HESSELBERGS GATE 1C

Gnr/Bnr: 228/465

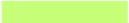
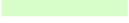
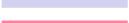
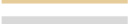
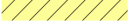
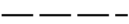
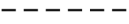
Deres ref.: 57223/ ANDPET

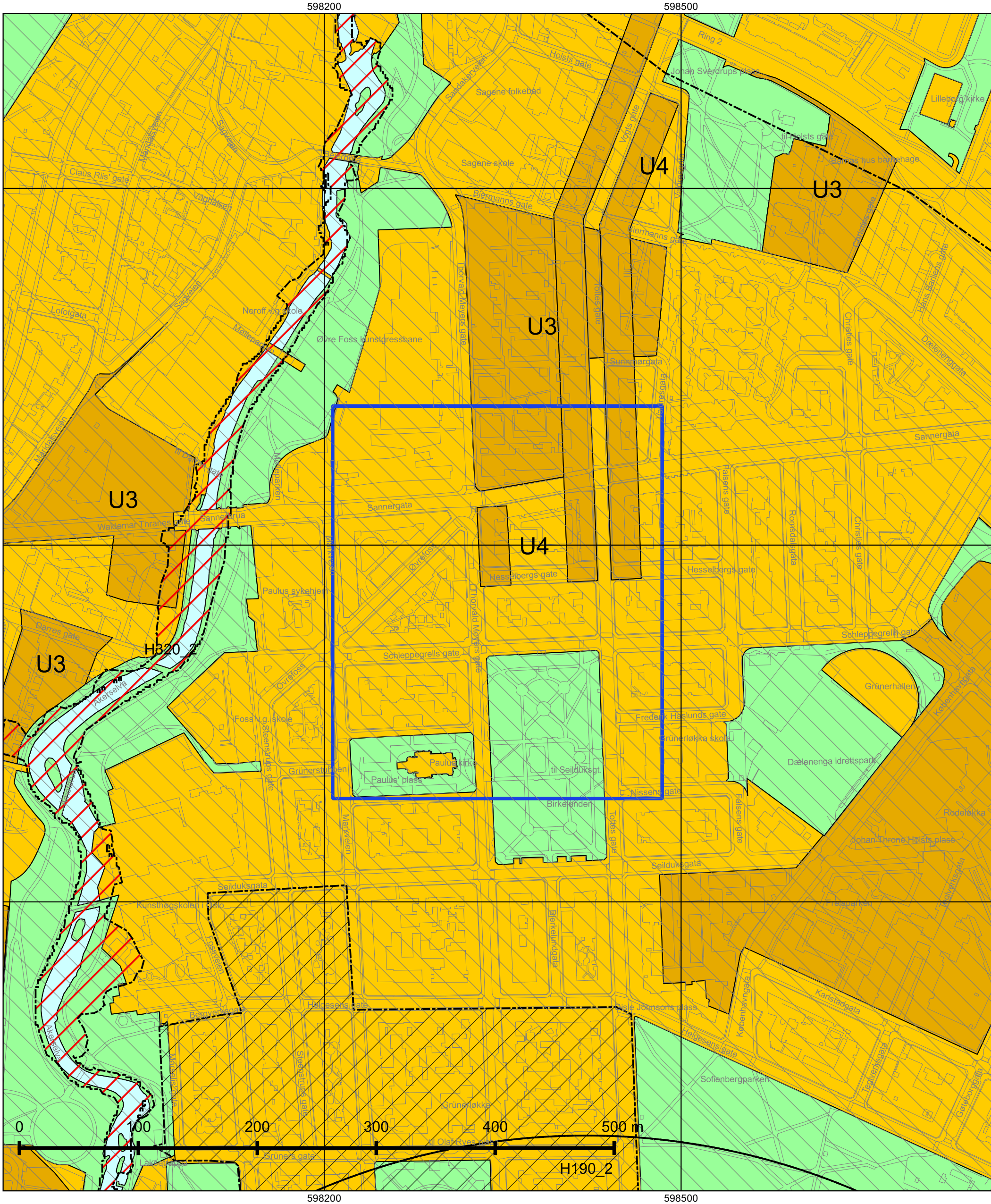
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Regulert kjørefelt
	74 - Felles gårdsplass		Bygningens avgrensning i beb. plan
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Regulert senterlinje
	78 - Forhage		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	144 - Forr./bolig		Inn-/utkjøring
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143364/86512608

Deres ref.: 57223/ ANDPET

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

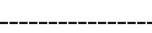
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

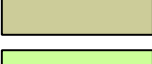
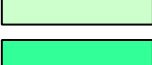
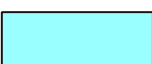
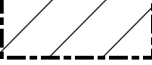
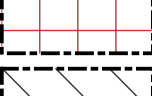
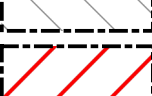
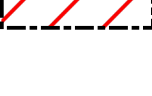
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Anders Rønvik Pettersen
HESSELBERGS GATE 1C

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512608
8539524

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 465

Vi viser til bestilling av 20250520 for HESSELBERGS GATE 1C.

GNR. 228 BNR. 465

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.12.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

602 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

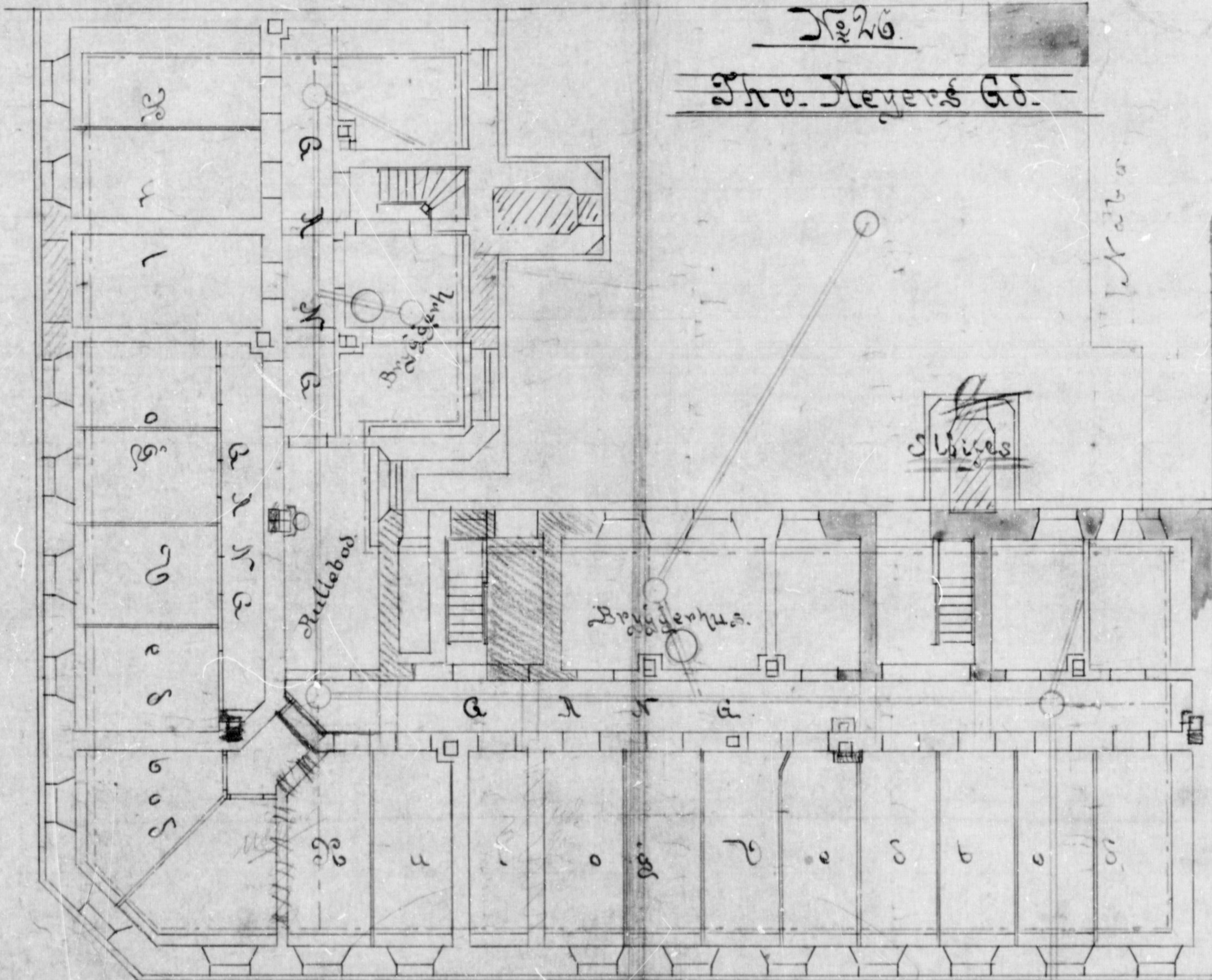
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

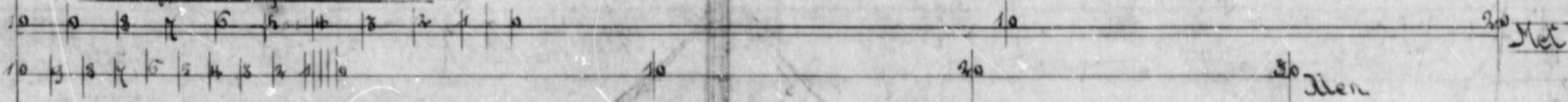
O. D. J. - No. 225
Bilag.

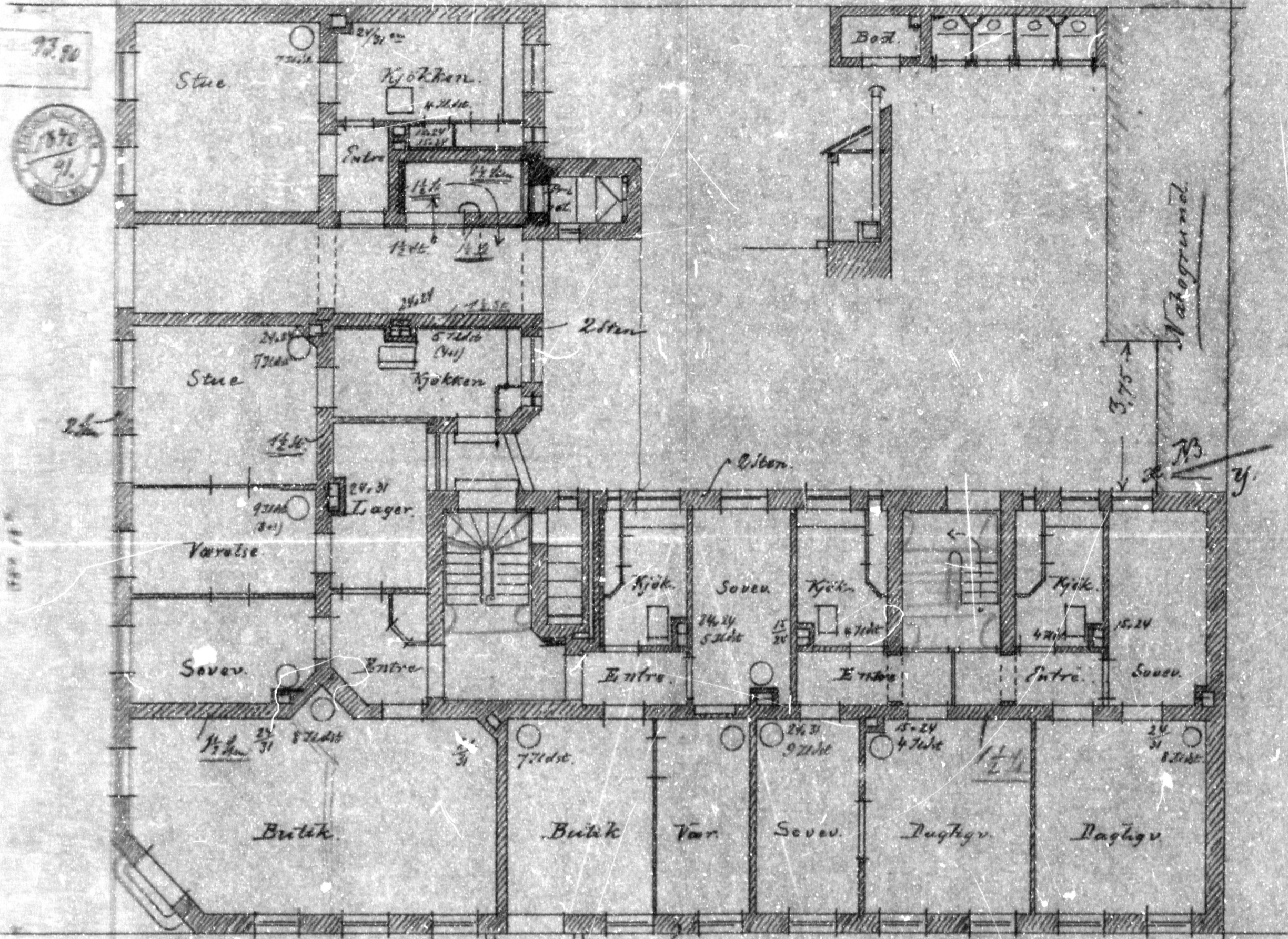
No 26

Thv. Meyers Gd.



Kriegsverdienst





H. L. J. No. 55. 90.
Bilag.

O. D. J. No. 93. 90.
Bilag.

554 - 628 - 654 - 751
90. 90. 90. 90.

Rygningsanmeldelse 1840.

angaaende

for Matr.-No.

Indleveret

Opførelse af en Rygning

26. Thv. Meyers Gade.

16. April 1890. Attesteret 30. 2. 94.

Oversendes den aresde Sundhedskommisarius
Prinsbet P. ved maatte ved sin Betjæntes
komme her at afstedkomme et Stenk udbrud
der sig her nærliggende Tjotkammeret.

Da ingen af Lidelighederne for at komme her
mere end 1 Trappe hvor man alle 3 Trapper
ufors og ildfast Materialer. I Anmeldelsen
staa der opført 2 saadanne.

Forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 17. April 1890

Lens. Linthorpe



Da Prinsbet P. vil Stenk kamme her at udbrud sig her
at nærliggende Tjotkammer, og Kamme naar dets forandres
Chr 17/4 90

Widmeyer

Udbesendes til forordene Forandring i
Kamre for Prinsbetulagget. Alle 3 Trapper
maa vare ildfaste.

Christiania 19. April 1890

C. Buss

Udbesendes med forordet Plan af Prinsbet
P. der nu antages at Kamre approbation med den
angivne Tøstationsaakbning i Mellemstegen mellem
Prins og Tjotkammer - Tjotkammer. Bieren har med
delt at alle Trapper ufors og ildfast Materialer.
Der samtlige disse for at Løst ved Intet
at bemærke.

den 25. 4. 90 Lens. Linthorpe

De Sundhedskommisarius.

Arbeidsdel
2 Tegninger



Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for vannklosetter

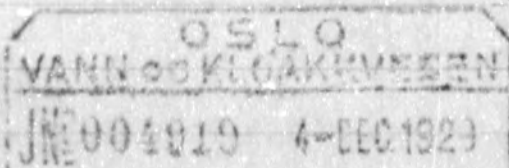
på matr.-nr. 26 Thv. Meyersgate

Innlevert 29 novbr. 1929

Attestert

Oslo helse- og sanitetsråd - og vann-
og kloakkvesen

Oslo den 29^{de} novbr. 1929



H. Hilland

REKLAMASJON

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må befølges,
når undtas kravet om direkte lys (for loft W.C. rummenes vedkommende).

Oslo helse- og sanitetsråd den 3. desember 1929.

L. Ditt

Til vann- og kloakkvesen.

Ligningsby

J. nr. 4919/1929. Matr. nr. 26 Thv. Meyers gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Jeg forbeholder mig å opstille de nærmere bestemmelser når
anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til appro-
basjon.- Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at anbringelse
av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sundhetsfor-
skriftenes § 6.

Oslo Vann- og kloakkvesen, den 6. desember 1929

M. Arling

Arnt Asker



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Sult AS
v/ Kristian Eriksen
Thorvald Meyers gate 26
0555 OSLO

Dato: - 2 MAY 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199603078-6 Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Thorvald Meyers Gate 26	Eiendom:	228/465/0/0
Tiltakshaver:	R.S. Agenturer A/S	Adresse:	Helgesens gate 3A Tlf: 22 0416, 0553
Søker:	Eriksen, Kristian	Adresse:	Jacob Aalls gate 18 Tlf: 22 69, 3680
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

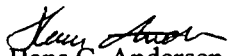
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gittbyggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Hans C. Andersen
spesialingeniør


Jorunn Dyrset Røe
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Arbeidets art

Flytting av sluk.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Thv. Meyersgate 26.		61/3013.

☐ Erogger

☐ Ansvarshavende

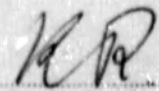
Herr Finn Aaserud
Akersgata 24

Oslo l.

Lkr./ei
Dato

11. november 1961.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.



Bygningsinspektør

Kaare Regbo



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kile Stokholm Arkitekter AS
Pb. 6880 St.Olavs plass
0130 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709399-22
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksandar Stijacic

Dato: 10.07.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 26	Eiendom:	228/465/0/0
Tiltakshaver:	JBG 82 AS	Adresse:	Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO
Søker:	Kile Stokholm Arkitekter AS	Adresse:	Pb. 6880 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 26

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurensset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurensset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.07.2015 av:

*Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Lisbeth Nordli*



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi til:

JBG 82 AS, Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200616
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	27.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HESSELBERGS GATE 1C
Postadresse:	0555 OSLO
Matrikkel:	0301-228/465

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200616
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS

Vallegata 15B

0454 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201406622-25
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kristian Refshal Veia

Dato: 22.07.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: THORVALD MEYERS GATE 26 Eiendom: 228/465/0/0

Tiltakshaver: SAMEIET THORVALD MEYERSGT 26 Adresse: Thorvald Meyers gate 26, 0555 OSLO

Søker: Absolutt Arkitektur AS Adresse: Vallegata 15 B, 0454 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST
THORVALD MEYERS GATE 26

Dokumentasjon fremlagt i søknad datert 08.07.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201406622			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/29
Vindusfelt med dør ny situasjon	A5700	08.05.2014	8/12
Fasade vest Thorvald Meyers gate	A3310A	03.07.2014	9/2
Fasade vest	A3310 B	27.11.2014	15/17
Fasade nord	A3320 B	27.11.2014	15/18
Plan underetasje	A3100A	09.01.2015	19/7
Snitt	A3210C	09.01.2015	19/8

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og § 9-9) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd og dokumentasjon fra avfallsmottak ikke er komplett. Etaten noterer avvikene og vil vurdere å forfølge saken og føre tilsyn med ansvarlig utførende i pågående og fremtidige prosjekter.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.07.2015 av:

*Kristian Refshal Veia - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:

SAMEIET THORVALD MEYERSGT 26, Thorvald Meyers gate 26, 0555 OSLO



Oslo kommune



PLAN-og
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Heyerdahl, Dagny Bull v/Westerling
Postboks 2043 Grunerløkka

Berg, Kåre
Ensrudveien

0505 OSLO

2750 GRAN

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
930063550

Journr.
97/55965

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engbretsen

Dato
23. september 1997

Arbeidssted : 228/0465 Thorvald Meyers gate 26
Byggherre : Heyerdahl, Dagny Bull v/Westerling, Postboks
2043 Grunerløkka, 0505 OSLO
Arbeidets art: INNREDN.AV 18 STK. BAD BOLIG

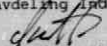
FERDIGATTEST

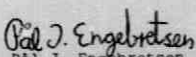
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 12.02.96, hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Seksjonsleder


Pål J. Engbretsen
Ing. I



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Moderne Arkitektur og Design AS
Fossveien 24 B
0551 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200406299-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Inger Jul-Hansen

Arkivkode: 531

Byggeplass: THORVALD MEYERS GT 26B Eiendom: 228/465/0/0
Tiltakshaver: Nguyen Dao Anh Adresse: Thorvald Meyers gate 26, 0555 OSLO
Søker: Moderne Arkitektur og Design AS Adresse: Fossveien 24 B, 0551 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - THORVALD MEYERS GATE 26B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Lisbeth Nordli
For avdelingsleder

Inger Jul Hansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

S-5007

Thorvald Meyers gate. Opprusting av gate

Vedtaksdato: 13.06.2018

Vedtatt av: Forslag

Vedtaksdokumenter: [201604002](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THORVALD MEYERS GATE
STREKNINGEN NYBRUA – SANNERGATA SAMT DEL AV GRÜNERS GATE****1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket OTI-201604002-2 datert 29.03.2017, revidert 02.01.2018.

2 Planens hensikt

Intensjonen med planen med tilhørende bestemmelser er å sikre god fremkommelighet for trikk og bedre forhold for gående og byliv. Formålet med planen er å regulere gaten til kollektivgate med fortau. Det skal også legges til rette for sykkelparkering og overvannshåndtering.

3 Fellesbestemmelser

Byggeplaner for offentlig veganlegg og kollektivtrasé skal være godkjent av Bymiljøetaten som veimyndighet før det gis rammetillatelse. Avkjørsler til eiendommene er vist med piler på plankartet. Alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnsstruktur, skal være offentlige, med unntak av p-plasser ved Paulus Kirke.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**4.1 Fortau**

Møbleringssoner skal etableres som vist med bestemmelsesområder på plankartet. Det skal være kantsteinsvis (høyde mellom fortau og kjørebane/vei) på minimum 6 cm mellom fortau og kjøreareal, unntatt ved vareleveringslommene. Der skal kantsteinsvis være minimum 2 cm. Det tillates oppsetting av leskur med holdeplassinstallasjoner for rute- og sanntidsinformasjon innenfor områdene merket H1 og H2 på plankartet. Leskur H2 skal plasseres som vist på kartet.

4.2 Torg (ved Paulus kirke)

Det tillates møblering på torget. Det tillates innpasset 2 parkeringsplasser, derav 1 HC-plass. Møblering må ikke være til hinder for fremkommelighet for bil og gående. Elementene skal utformes og fremstå som en naturlig del av torgets arkitektoniske uttrykk. Det tillates kjøring over torget for trafikk som benytter gatene langs kirken.

4.3 Gatetun

Det tillates møblering av gatetunet. Ved møblering av arealet skal det sikres en møbleringsfri sone på minimum 4 meter for fremkommelighet for kjørende trafikk. Møblering eller andre endringer må ikke hindre viktige siktlinjer til og mellom Grünerhagen, Olaf Ryes plass og Sofienberggata, og Gamle Aker kirke som fondmotiv mot vest.

4.4 Trasé for sporveg/buss

Trasé for sporvei/buss tillates trafikkert av trikk og buss.

4.5 Parkeringsplasser

Det tillates parkering for bil og sykkel.

5 Grønnstruktur

5.1 Park

Området GP1 – 3 opparbeides som park.

I parken skal det tilstrebes samme materialbruk og design som i tilstøtende parkområde.

6 Hensynssoner

6.1

Innenfor sone H190 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget.

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal søknaden være forelagt Ruter AS for uttalelse.

6.2 Bevaring av kulturmiljø (H570_1 og H570_2)

Hensynssone H570_1

Formålet med hensynssonen er å bevare omgivelsene og gatestrukturen til den bevaringsverdige murgårdsbebyggelsen på Grünerløkka, slik at disse ikke blir vesentlig endret. Grünerløkka er et kulturhistorisk viktig byområde der utforming av gatene er et vesentlig element i helheten.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

Materialbruk i bevaringsområdet:

Fortau: Rekker av smågatestein skal benyttes mot fasadene.

Granittheller skal benyttes i gangsonen og møbleringssonen.

Kjørebane: Storgatestein og /eller asfalt skal benyttes i kjørebane.

Hensynssone H570_2 (Nybrua)

Innenfor hensynssone H570_2 (Nybrua) tillates ikke på- eller ombygging. Trapper, murer, utsmykning og andre tilhørende elementer skal ikke fjernes. Ved utbedring og reparasjon skal de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Bevaringsobjektene opprinnelige eller karakteristiske uttrykk skal opprettholdes eller styrkes. Ved uopprettelig skade skal Nybrua eller dens deler gjenoppføres på samme sted og med samme utseende som før. Trafikktekniske installasjoner som kjøreledninger, skinner, oppmerking, skilting og arealer for de ulike trafikkgrupper skal i så fall kunne endres etter behov.

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Birkelunden er i vedtak av 28.04.2006 fredet etter kulturminneloven. Innenfor hensynssonen gjelder forskrift om fredning av Birkelunden kulturmiljø. I det fredete området må det ikke, uten særskilt tillatelse fra kulturmyndighet, iverksettes tiltak, virksomhet eller ferdsel som er egnet til å skade eller skjemme kulturmiljøet eller på annen måte er i strid med formålet med fredningen eller prinsipper nedfelt i skjøtelsesplanen.

Materialbruk i fredningssonen:

Fortau: Rekker av smågatestein skal benyttes mot fasadene. Granittheller skal benyttes i gangsonen og møbleringssonen. Fortau langs Birkelunden kan ha permeabelt brosteinsdekke utenfor gangsonen.

Kjørebane: Storgatestein skal benyttes i kjørebane.

Torg ved kirken: Smågatestein.

7 Bestemmelsesområder

Felles:

Der det er krav om vareleveringslommer (M1, M2, M3 og M4) gjelder følgende:

Vareleveringslommer skal ha kantsteinsvis mot kjørebane på minimum 2 cm og kantsteinsvis mot gangbane på minimum 2 cm. Utenfor angitt tid for varelevering kan vareleveringslommen benyttes til uteservering.

7.1 Bestemmelsesområdet P1(Ruth Reeses plass) skal opparbeides med følgende materialbruk:

Fortau og plass: Rekker av smågatestein skal benyttes mot fasadene. Granittheller skal benyttes i gangsonen, møbleringssonen og på plassen.

Kjørebane: Storgatestein og /eller asfalt skal benyttes i kjørebane.

Møbleringssone P1b og P1c kan benyttes til uteservering.

7.2 Bestemmelsesområde M1 (Møbleringssone)

Det skal innpasses:

Vareleveringslomme: 1 stk

Sykkelparkering: Minimum 20 p-plasser.

Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 2 enheter

Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.3 Bestemmelsesområde M2a (Møbleringssone)

Det skal innpasses:

Vareleveringslomme: 2 stykker

Sykkelparkering: Minimum 10 p-plasser

Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 2 enheter

Bestemmelsesområdene M2b og M2c (Møbleringssoner inne ved fasaden):

Arealet kan benyttes til uteservering og beplantning.

7.4 Bestemmelsesområde M3 (Møbleringssone)

Det skal innpasses:

Vareleveringslomme: 2 stykker

Sykkelparkering: Minimum 6 p-plasser

Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 2 enheter

Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.5 Bestemmelsesområde M4 (Møbleringssone)

Det skal innpasses:

Vareleveringslomme: 1 stk

Sykkelparkering: Minimum 4 p-plasser

Offentlige tilrettelagte sitteplasser: Minimum 1 enhet

Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.6 Bestemmelsesområde M5 (Møbleringssone)

Det skal innpasses:

Sykkelparkering: Minimum 6 p-plasser

Offentlige benker: Minimum 1 enhet

Uteservering: Resten av arealet kan benyttes til uteservering.

7.7 Bestemmelsesområde R1 (Plass for renovasjon)

Det kan plasseres renovasjonscontainere.

7.8 Bestemmelsesområde S1 (sykkelparkering på Olaf Ryes plass, sør)

Det skal plasseres parkering for sykkel, minimum 50 p-plasser.

7.9 Bestemmelsesområde S2 (sykkelparkering på Olaf Ryes plass, nord)

Det kan plasseres parkering for sykkel.

7.10 Bestemmelsesområde S3 (sykkelparkering i Birkelunden)

Det skal plasseres parkering for sykkel, minimum 25 p-plasser.

8 Landskapsplan

Før rammetillatelse gis skal det være utarbeidet en landskapsplan, inneholdende plantegning og beskrivelse, som skal godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Landskapsplanen skal bl.a. vise følgende:

- Håndtering av overflatevann (synlig på overflaten) og trasè for flomvei.
- Bruk av møbleringssonen og fortausarealer utenfor gangsonen; herunder plassering av sykkelparkering, benker, beplantning, belysning, andre faste installasjoner, områder avsatt til uteservering, varelevering, størrelse og plassering av leskur, samt stigningsforhold.
- Materialbruk på fortau, møbleringssone, vei, kollektivtrasé, holdeplasser
- Eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.
- Hvordan universell utforming er ivaretatt.

Landskapsplanen skal foreligge senest ved innsendelse av rammetillatelse.

9 Trær

Bevaringsverdige trær markert på plankartet tillates ikke fjernet med mindre det er dokumentert sykdom eller vesentlig skade på trærne. Før rammetillatelse for opparbeidelse eller endring kan gis, skal det foreligge en tilstandsvurdering av de bevaringsverdige trærne og en vurdering av tiltakets konsekvenser for trærne. Det skal vises hvilke trær som beholdes og hvilke trær som fjernes som følge av sykdom eller vesentlig skade. Før rammetillatelse for opparbeidelse eller endring kan gis skal det foreligge en marksikringsplan for å hindre skader på trær og røtter under anleggsarbeidene eller reduksjon av trærnes vekstvilkår, foruten felling av døde eller dokumentert syke trær. Før igangsetting av tiltak skal det oppføres beskyttelse for de trær og rotsoner som skal bevares. Byantikvaren og Bymiljøetaten skal forelegges spørsmål vedrørende byggetiltakets tilpasning og/eller trepleie for uttalelse. Arbeider som kan endre trærne eller trærnes vekstforutsetninger kan ikke settes i gang før det foreligger både uttalelser fra disse myndighetene.

10 Overvannshåndtering/ flomvei

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Dersom det ikke er mulig å etablere lokal overvannshåndtering kan vannet føres til offentlig nett. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset anleggsvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering. Valg av løsning skal begrunnes både for permanent situasjon og for anleggsfasen. Fordrøyningsmagasiner tillates plassert under Olaf Ryes plass og Birkelunden innenfor planområdet. Overflaten skal tilbakeføres til park i etterkant av tiltaket. Det kan etableres regnbed innenfor grøntområdet på Olaf Ryes plass og langs trærne ved Schouskvartalet. Det tillates å etablere permeabelt brosteinsdekke på fortauet, mellom gangsonen og kjøretraséen, på strekningen langs Birkelunden. Dagens flomveitrasè i Thorvald Meyers gate skal opprettholdes eller forbedres.

11 Støy

Støy i permanent fase skal håndteres i tråd med gjeldende versjon av «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442/2016 utgitt av Klima- og miljødepartement.

Tiltaket skal oppfylle vibrasjonsforhold i tråd med Klasse C i NS8176 «Vibrasjoner og støt. Måling i bygninger av vibrasjoner fra landbasert samferdsel og veiledning for bedømmelse av virkning på mennesker».

12 Midlertidig anleggs- og riggområde

(Bestemmelsesområder A1-A3)

Områder avsatt til midlertidig anleggs- og riggområde tillates brukt til midlertidige anlegg for gjennomføringen av planen. Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

13 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av igangsettingssøknad (IG).

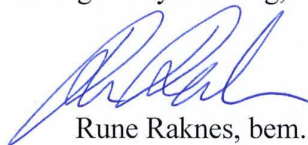
Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon som skal erstattes reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser og gjennomføring.
- Lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygghet/fremkommelighet for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer, samt sikring av skoleveier.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer, herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.06.2018 sak 200.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.06.2018



Rune Raknes, bem.

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

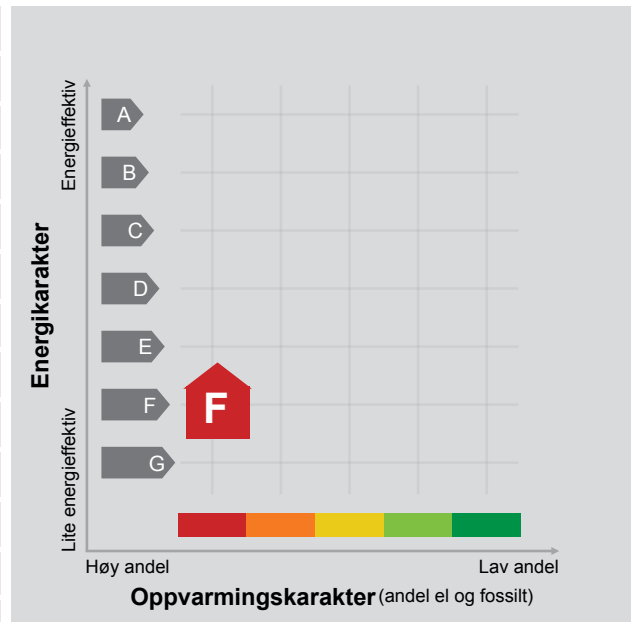
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

ENERGIATTEST

Adresse	Hesselbergs gate 1C
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	465
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80576617
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	040149ef-259a-4777-bfdd-def5d798a29c
Dato	03.01.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer

- Følg med på energibruken i boligen

- Montering tetningslister

- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1894
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hesselbergs gate 1C
Postnummer: 0555
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 03.01.2024 14:03:30
Energimerkenummer: 040149ef-259a-4777-bfdd-def5d798a29c

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 228
Bruksnummer: 465
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80576617

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Nabolagsprofil

Hesselbergs gate 1C - Nabolaget Birkelunden - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

	Birkelunden Linje 11, 12, 18	1 min	0.1 km
	Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	2 min	0.1 km
	Carl Berners plass Linje 5	17 min	1.3 km
	Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	18 min	1.4 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	23 min	1.9 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	3 min	0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min	0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min	1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	3 min	0.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min	1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

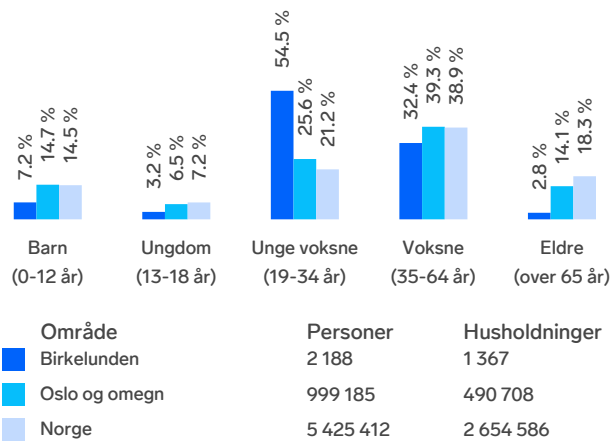
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min	0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	5 min	0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Innom Birkelunden	1 min
Meny Ringnes Park	3 min

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående

- **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100
- **Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100
- **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

- 

Grünerløkka skole
Aktivitetshall, ballspill

3 min 
0.2 km
- 

Foss v.g. skole/grunerløkka
Aktivitetshall

4 min 
0.3 km
- 

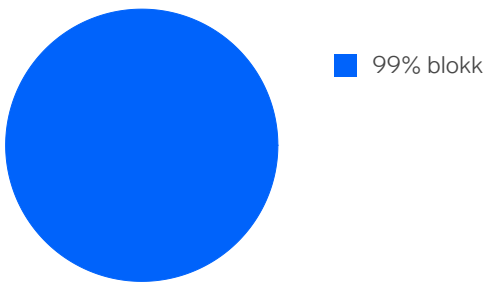
SATS Ringnes Park

3 min 
- 

SATS Ila

5 min 

Boligmasse



«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

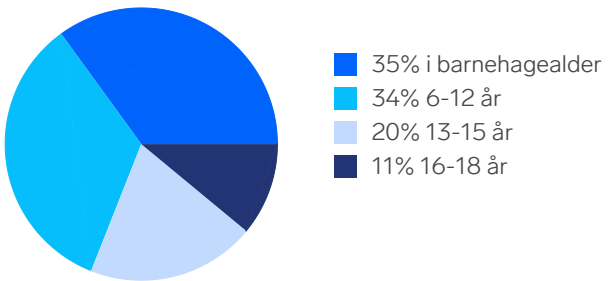
Kiellands Hus

7 min 
- 

Apotek 1 Ringnes Park Senter

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

